

## **Некоторые вопросы теории договора найма жилого помещения**

Среди наиболее существенных конституционных прав человека указано, что каждый имеет право на жилье. Государство создает условия, при которых каждый гражданин может построить себе жилье, приобрести его в собственность или взять в найм (аренду). Рассмотрим правовую природу договора найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения - это соглашение, по которому наймодатель обязуется предоставить во владение и пользование другой стороне за плату жилое помещение для постоянного проживания в нем. Подобные определения прочно установились в научной и учебной литературе (например, в работах В.Ф.Маслова и А.А.Пушкина, А.П.Сергеева и Ю.К.Толстого, Е.А.Суханова, В.А.Золотаря и П.Н.Дятлова, а также в работах иных авторов) и отражают сущностную сторону отношений по предоставлению имущества в пользование.

Сегодня в правовой литературе нередко встречается разделение договоров найма жилья на «социальный найм» и «частный найм». Различие между ними кроется в принадлежности объекта договора к тому или иному жилищному фонду. Если жилье предоставлено из государственного или общественного жилищного фонда - то возникают правоотношения социального найма, если из частного или кооперативного - то имеет место частный найм. В настоящей статье будут рассмотрены некоторые аспекты договора найма жилья в домах государственного и общественного фонда.

Особенность социального найма состоит в сложной процедуре заключения договора, необходимости наличия ряда дополнительных оснований для возникновения правоотношений по найму (нуждаемость в улучшении жилищных условий, постановка на учет лиц нуждающихся

и т.д.), большей гарантированностью прав нанимателя. Обратимся к правовой природе, месте и характеристике этого договора.

Характеризуется договор найма и, в частности, найма жилья как консенсуальный. Если по отношению к обычному договору найма жилья консенсуальность не вызывает сомнений, то в отношении социального найма это можно поставить под сомнение.

Для более детального исследования вопроса рассмотрим основания возникновения отношений социального найма. Представляется, что удобнее это осуществить разбив их на группы юридических составов. Итак:

1.Нуждающийся в улучшении жилищных условий заявляет определенным образом о необходимости постановки его на квартирный учет. При наличии оснований его ставят на учет;

2.Соблюдая определенную процедуру собственник жилья (государство или общественная организация, в лице своих уполномоченных органов) выдает нуждающемуся ордер на свободное жилое помещение;

3.Лицо которому выдан ордер вселяется в предоставленное ему помещение, либо отказывается от предложенного помещения и не вселяется;

4.На основании ордера вселившееся лицо заключает договор найма жилого помещения.

Очевидным является тот факт, что ордер поставлен во главу угла рассматриваемых нами жилищных отношений. Как известно, ордер - это особый административно правовой документ, в котором содержится распоряжение, приказ для жилищно-эксплуатационной организации предоставить гражданину для проживания жилое помещение, указанное в нем. Он является юридическим фактом порождающим, с одной стороны, административно-правовые отношения между собственником и жилищно-эксплуатационной организацией, а с другой - гражданско-

правовые отношения между гражданином и указанными организациями, обязанными вступить в жилищные отношения. Более того, статья 61 Жилищного кодекса Украины указывает, что договор найма жилого помещения заключается на основании ордера.

О степени соотношения ордера и договора найма жилого помещения существует несколько точек зрения. Первая исходит из того, что основанием возникновения прав нанимателя на предоставляемое ему жилое помещение является соответствующий административный акт - ордер<sup>1</sup>. Вторая указывает, что этот акт сам по себе не является основанием возникновения прав на жилое помещение, он предоставляет съемщику лишь право требовать заключения договоров найма соответствующего помещения. Права же и обязанности съемщика, в том числе и права на получение предусмотренного в административном акте помещения, вытекает лишь из заключенного сторонами договора<sup>2</sup>. Третья. Право пользования жилым помещением возникает из сложного юридического состава, каким является сочетание административного акта и заключенного на его основе договора жилого найма<sup>3</sup>.

Чтобы пролить свет на эти правовые явления рассмотрим понятие договора.

В юридической литературе существует многопонятийное представление о договоре<sup>4</sup>. Такой взгляд сложился еще в древнем римском праве. Договор рассматривался: как основание возникновения правоотношения (как сделка), как само правоотношение, возникшее из договора-сделки, и, наконец, как форма, которую соответствующие сделка и/или правоотношение принимает (например, документ)<sup>5</sup>. Отождествление или даже подмена понятий договора недопустима и

---

<sup>1</sup> Аскназий С.И. Советское жилищное право. М. 1940. С.64.

<sup>2</sup> Хитеев В.К. Советское жилищное законодательство. М. Госюриздат. 1954. С.14-15.

<sup>3</sup> Аскназий С.И., Брауде И.Л., Пергамент А.И. Жилищное право. М. Госюриздат. 1954. С.111.

<sup>4</sup> См. например, Иоффе О.С. Обязательственное право. М.:Госюриздат. 1975.С.26; Договор в народном хозяйстве. Алма-Ата. 1975. С.26; Советское гражданское право. ЛГУ. 1982. С.329; Гражданское право. Под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. СПб. 1996. С.428; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право (Общие положения). М.: Статут. 1997. С.11.

приводит к различного рода ошибкам при раскрытии и характеристике отдельных видов договоров. Представляется, что подобные ошибки происходят зачастую и при раскрытии договора социального найма жилья.

Поскольку одно из понятий договора указывает, что это сделка, т.е. действие направленное на возникновение, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей, рассмотрим договор социального найма как сделки, т.к. с этим обстоятельством связан ряд весьма важных последствий, и среди них то, что она подчиняется требованиям о действительности сделок, правилам об оферте и акцепте, о моменте, когда договор должен быть признан заключенным и др. Известно, что права и обязанности у сторон возникают с момента заключения сделки-договора. С этого момента у нанимателя возникает право на жилое помещение, а владение и пользование им будет правомерными. Выдача ордера такого права еще не порождает, а лишь предполагает его возникновение в будущем при наступлении определенных юридических фактов. Не порождает такого права и составление договора как документа, хотя необходимость его существования требует статья 61 Жилищного кодекса Украины. Таким основанием является вселение в предложенное (указанное в ордере) помещение. Смысл договора состоит в соглашении, поэтому его заключение предполагает выражение воли каждой из сторон и ее совпадения. Само же заключение договора предполагает наличие двух стадий - это стадия предложения (оферта) и ее принятие (акцепт). Представляется, что выдачу ордера в данном случае необходимо рассматривать и как оферту (предложение) направленную на заключение отношений социального найма жилья. Во-первых, предложение адресовано конкретному лицу. Во-вторых, оно содержит предложение и достаточно определенно выражает намерение собственника (государства или общественной организации) считать себя

---

<sup>5</sup> Дернбург Г. Пандекты. Обязательственное право. М. 1900. С.18.

заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Может возникнуть вопрос, а содержит ли в себе подобное предложение существенные условия договора? Известно, что существенными условиями договора имущественного найма являются предмет, цена и срок. В ордере вполне определенно очерчен предмет договора, т.е. имущество индивидуализировано. Цена (плата за пользование жилым помещением) согласно статье 66 Жилищного кодекса Украины указывается КМ Украины, а поэтому, предполагается, что также известны адресату. Часть 2 статьи 9 Жилищного кодекса Украины определяет и следующее существенное условие указывая: «Жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда... предоставляются гражданам в бессрочное пользование.»

Таким образом, формально все требования предъявляемые к оферте соблюдены. Более того, учитывая тот факт, что ордер действителен в течение 30 дней можно утверждать, что мы имеем дело с офертой, сделанной с указанием срока для ответа (Статья 155 ГК УССР).

Вселение гражданина в предлагаемое помещение является акцептом оферты. Именно с этого момента сделка должна считаться заключенной и порождать права и обязанности у сторон, как это и происходит в действительности. Этот факт подтверждается и тем, что если оферта не акцептована в определенный срок, т.е. в предложенное помещение не вселились, то сделка считается не заключенной, а у сторон права и обязанности по найму жилья не возникают.

Из сказанного выше можно сделать вывод, что ордер выступает в трех качествах:

в качестве основания для возникновения административно-правовых отношений;

в качестве основания для возникновения гражданско-правовых отношений;

в качестве ордера.

Учитывая то обстоятельство, что права и обязанности у сторон по договору возникают с момента передачи (принятия) вещи можно заключить, что данная разновидность договор социального найма жилья является реальным. В отношении письменной формы, которая требуется согласно статье 61 Жилищного кодекса Украины, нельзя не согласиться с мнением В.Ф.Маслова, который утверждал, что письменная форма здесь не рассматривается в качестве обязательного условия возникновения договорных отношений. Таким условием считается ордер и факт вселения гражданина в указанное в ордере помещение. Следовательно письменный договор только облекается в гражданско-правовую форму уже возникшие отношения по найму жилого помещения и является средством информации сторон об их правах и обязанностях<sup>6</sup>.

Таким образом договор социального найма жилья, как сделка является основанием для возникновения договора социального найма жилья, как правоотношения. Договор как документ не является необходимым условием действительности сделки и носит лишь информационный характер.

---

<sup>6</sup> Маслов В.Ф. Право на жилище. С.19.